

Tartu linn

PIKK TN 56 KRUNDI DETAILPLANEERINGU PÕHIKAUST



Planeeringust huvitatud isik: Tartu Uusapteek OÜ

Pikk 60, Tartu

uusapteek@uusapteek.ee

Koostaja: Plaan OÜ

Tamme pst 111, Tartu

Sisukord

1. SELETUSKIRI	3
1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus:	3
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
1.4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
1.5. Krundi ehitusõigus	6
1.6. Krundi hoonestusala piiritlemine	6
1.7. Tänava maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
1.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
1.9. Ehitistevahelised kujad	8
1.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8
1.10.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon.....	8
1.10.2. Tuletõrjevee veevarustus	9
1.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	9
1.10.4. Telekommunikatsioon	10
1.10.5. Soojavarustus	10
1.10.6. Gaasivarustus	11
1.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	11
1.12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	12
1.13. Servituutide vajaduse määramine	12
1.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
1.15. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	13
2. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	14
3. GRAAFILINE OSA	15
Leht 1 “Situatsiooniskeem” M 1:10 000	
Leht 2 “Olemaolev olukord” M 1:500	
Leht 3 “Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed” M 1:2000	
Leht 4 “Põhijoonis” M 1:500	
Leht 5 “Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused” M 1:500	
Leht 6 “Illustreeriv joonis”	

1. SELETUSKIRI

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Pikk tn 56 krundi detailplaneering algatati Tartu Linnavalitsuse 19.03.2013. a. korraldusega nr 315. Tartu Uusapteek OÜ esitas Pikk tn 56 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga määrata krundile ehitusõigus äripindadega korterelamu ehitamiseks. Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Pikk tn 56 krundil 397 m² suurust maa-ala.

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus:

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavalitsuse 19.03.2013. a. korraldus nr 315 „Pikk tn 56 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine”.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- Tartu Linnavalikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Pärna 2 korterelamu insulatsiooniolukorra hindamine vastavalt EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides lähtuvalt Pikk 56 kinnistule detailplaneeringuga kavandatava hoone varjutusest (koostaja arh. Inge-Ly Ansip, töö nr 1301-3).

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud Wew OÜ'i poolt (litsentsi nr. 702 MA, 19.03.2015) 2012.a veebruaris mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr: GEO-029-12). Illustreeriva joonise koostamisel on kasutatud Tartu linna kolmemõõtmelist mõõdistust.

Detailplaneeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikute vahel asub teises köites – planeeringu lisad.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Pikk tn 56 krundi kasutamise sihtotstarve on 75% elamumaa ning 25% ärimaa, krundi pindala on 397 m².

Olemasolevalt asub Pika tänava poolses osas 2-korruseline (põhikorrus + ärklikorrus) viilkatusega 152,7 m² ehitusaluse pindalaga elamu (ehitisregistri kood 104014541). Krundi

lääneküljel asub 36,7 m² ehitusaluse pinnaga kuur ning idanurgas 32 m² ehitusaluse pinnaga kuur. Krundil asuvad hooned on halvas seisukorras - elamul puudub korralik vundament, hoone puidust seinad on mädanenud, katus laseb vihmavett läbi ning kuurid on varisemisohtlikud.

Juurdepääs krundile toimub Pärna tänavalt. Pärna tänaval on planeeringuala ulatuses kahe-suunaline asfaltkattega sõidutee ning äärekiviga eraldatud kahepoolse asfaltkattega kõnnitee. Sõidutee laius on ca 8,5 m, kõnniteed on 2 - 3,5 m laiused. Krundile juurdepääsu osas on sõidutee äärekivi madaldatud. Parkimine on lahendatud õuealal kruusaga tihendatud pinnaskattega parkimisalal. Ülejäänud krundi katab murukate. Märkimisväärne haljastus krundil puudub.

Planeeringualal reljeef on tasane, langedes vähesel määral Pärna tänava suunas. Maapinna absoluutkõrguste vahemik planeeritaval alal on ca 0,09 meetrit (32.44 m - 32.53 m). Planeeringuala jääb osaliselt Emajõe kalda piiranguvööndisse, mille ulatus vastavalt looduskaitseadusele § 37 on 100 m tavalisest veepiirist. Kokkuleppeline Tartu Emajõe nullpunkt on 29,61 m. Üleujutuse vahemik Tartu linnas jääb 1,5-4 m vahemikku nullpunkti suhtes. Seega kõrgveega planeeringuala on üleujutuse ohtlik.

Pikk tn 56 krundil on olemas vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja telekommunikatsiooni ühendus.

1.4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartu linnas Ülejõe linnaosas Pika ja Pärna tänava ristmiku nurgas, hõlmates Pikk tn 56 krundi ning osaliselt Pika ja Pärna tänavat. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1. "Situatsiooniskeem".

Planeeritav ala piirneb Tartu linna üldplaneeringuga piiritletud üldkeskuse kontaktvööndiga, üldkeskuse üleminekualaga. Tartu linna üldplaneeringu järgi on Pikk tn 56 krundi maakasutus EK5 (korruselamute maa, lubatud kuni 5 korrust).

Planeeringuala lähipiirkonna krundistruktuur ja hoonestus on eriilmeline. Alast põhjasuunda jääb kolm 1960-ndatel ehitatud 5-korruselise paneelmaja (Pärna tn 2; 4 ja 6), mille põhimaht jääb Pärna tänavafondist eemale. Planeeritavast alast idapoole jääb endise pärmivabriku hoonete kompleks, kus hooned paiknevad Pika ja Pärna tänava äärsel krundipiiril moodustades selge hoonefrondi Pärna ja Pika tänava äärde. Pärmivabriku alale on 2008. a arhitektuurivõistluse korras kavandatud kaasaegse äripindade- ja elamuturu nõuetele vastav arhitektuurne lahendus,

kus alumistele korrustele on ette nähtud äripinnad, aga ka haljastatud terrassid, ülemistele korrustele korterid. Lisaks paiknevad Pärna tänava ääres üksikud kuni 2-korruselised pereelamud. Planeeringualast lõunasse teisele poole Pikka tänavat jääb Emajõeäärne avalik puhke- ja virgestusala.

Planeeringuala kontaktvööndis leidub suurema pindalaga krunte (endise Pärnivabriku hoonete kompleks aadressiga Pikk tn 58 // Pärna tn 1 – 5854 m², Pikk tn 60 // 64 – 3035 m²) ning väiksemaid pereelamute krunte (Pärna tn 4a – 194 m², Pärna tn 8 – 347 m² jt). Kortereelamute krundid jäävad valdavalt 1300-3500 m² piiresse.

Kontaktvööndi katusekallete vahemik on erinev varieerudes lamekatusest kuni 45° kaldega viilkatuseni. Kortereelamute katusekalded jäävad 3-7° piiresse, Pärna tänava äärsetel pereelamutel katusekalle on 40°-45°. Endise pärmivabriku hoonekompleksi katusekalded jäävad 20° -30° kraadi vahemikku.

Planeeringualale juurdepääs on tagatud Pika ja Pärna tänavalt. Pikk tänav on Tartu linna üldplaneeringuga määratud jaotustänav, mis on mõeldud linnaosade vahelise liikluse vajaduse rahuldamiseks. Pikal tänaval asuvad ühistranspordi peatused. Nii Pika kui Pärna tänava ääres on olemas äärekiviga eraldatud kõnniteed. Kontaktvööndis jalakäijate liiklus on aastaringselt tihe tänu Turu sillale, mis on jalgsi liikujale oluline ühendustee kesklinna piirkonnaga. Rekreatsiooniperioodil on jalgsiliiklus tihe ka Emajõeäärse haljasala kõnniteedel.

Käesolev planeeringulahendus on linnaehituslikult põhjendatud, kuna planeeringuala asub kortereelamute piirkonnas, kavandatav uus hoone järgib piirkonnas väljakujunenud ehitusjoont ning planeeringuala läheduses on olemas vajalik infrastruktuur. Planeeringuala ca 1 km raadiuses asuvad avalikud Emajõe ja Anne kanali äärsed puhke- ja virgestusalad, mänguväljakud ja spordiplatsid. 5-10 minuti jalutustee kaugusel asuvad kesklinna vabaaja- ja kaubanduskeskused, vanalinn, teater, kino, lähim kool ja lasteaed. Planeeringu realiseerudes paraneb ala heakorrastus.

Kontaktvööndit illustreerib joonis "Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed" joonis 3.

1.5. Krundi ehitusõigus

Planeeringualal olemasolev elamu ja kaks abihoonet on ehituslikult mitterahuldavas seisukorras ning nende säilitamine ja taastamine ei ole otstarbekas. Detailplaneeringuga on planeeritud olemasolevad hooned lammutada ning rajada uus korterelamu-ärihoone. Planeeritava hoone esimesele korrusele on planeeritud äripind ja teisele korrusele korterid. Krundi täisehituseprotsent ei tohi olla suurem kui 71% krundi pindalast.

Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala. Ehitusõigus on toodud põhijoonisel, tabelis 1 (vt joonis 4).

Planeeritav ala jääb kõrgusvahemikku 32,44-32,53 meetrit. Vastavalt Suur-Emajõe veeseisude uuringutele on 5% üleujutuse tõenäosus 33,05m. Sellest lähtuvalt on kogu planeeringualal võimalik üleujutuse oht. Üleujutusohu leevendamiseks tuleb hoone +-0,00 planeerida 33,50m kõrgusele, maapinna kõrgus tuleb tõsta 33,05 m-ni. Ärile juurdepääs peab avanema Pikk tänavale; trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale.

1.6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala on seotud mõõtketiga naaberkinnistutel asuvate hoonetega. Hoone põhimaht tuleb rajada planeeringuga ette nähtud kohustuslikule ehitusjoonele. Kohustuslikust ehitusjoonest hoone fassaadi ees ei või üle ulatuda trepid ja pandused.

1.7. Tänavamaa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Pärna tänavalt. Elamu- ja ärihoone parkimine on lahendatud krundisiselt hoone alla planeeritud parkla baasil vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad". Parkla kate on planeeritud kõva kattega.

Normikohaselt on kuni 100 m² äripinna parkimine uue väikese külastajate arvuga asutuse jaoks linnakeskuses 0,3-0,5 parkimiskohta (100/300 või 100/200). Planeeritud korterite tarvis on vaja tagada EVS-i normikohane parkimine, mis võimaldaks kuni 5 korteri rajamist. Võimalik hoone maksimaalne korterite arv ja normikohane parkimiskohade arvutus on toodud tabelis 1. Täpne korterite toalisus ja korterite arv pannakse paika hoone ehitusprojektiga. Kuna äri- ja elamupinna parkimiskohtade kasutusaeg on erinev, siis see võimaldab parkimiskohtade riskasutust. Parkimiskohad on toodud graafiliselt põhijoonisel (joonis 4).

Tartu linna transpordi arengukava (2012–2020) on üheks eesmärgiks seadunud transpordist tuleneva keskkonnasaaste vähendamise ning loodusressursside ja linnaruumi efektiivsema kasutamise, mistõttu on prioriteediks kergliikluse ja ühistranspordi arendamine. Ühistranspordi ja kergliikluse eelisarendamise eesmärgiks on piirata autoliikluse kasvu. Autoliikluse kasvu piiramine on vajalik transpordisüsteemi negatiivsete mõjude vähendamiseks. Autoliiklus põhjustab suuremaid probleeme eelkõige Tartu kesklinna piirkonnas. Sel põhjusel on vajalik kavandada meetmeid, mis aitaksid kesklinna liiklussagedust vähendada ja seetõttu ei ole põhjendatud normikohast parkimiskohtade arvu ületada.

Krundi parkimine on lahendatud hoone mahus vastavalt Eesti Standardis EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Korterite kohta on kavandatud 1 parkimiskoht, mis päevasel ajal on äripinna tarbeks ristkasutuses.

Jalgrattaparkla on planeeritud lahendada edasise projekteerimise käigus hoone konstruktsiooni osana. Asutuse juurde tuleb eraldi ette näha jalgrattaparkla töötajatele (soovitavalt hoone mahus) ja küllastajatele (hoone sissepääsu lähedal). Korterelamute puhul tuleb projekteerimise käigus ette näha panipaik, mis on hea juurdepääsetavusega õuest ja mis võimaldab mugavat jalgrataste ja lapsevankrite hoiustamist. Jalgrattaparkla projekteerimisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest. Jalgrattaparkla projekteerimisel võtta aluseks jalgratta parkimiskohtade norm ja muud tingimused vastavalt "EVS 843:2003 Linnatänavad" standardile. Normikohaselt on kuni 80 m² kaupluse suletud netopinna tarbeks vaja rajada üks jalgratta parkimiskoht ja korterelamu puhul tuleb rajada üks jalgratta parkimiskoht iga 100 m² suletud netopinna kohta. Hinnanguliselt tuleb rajatava hoone tarbeks projekteerida 4 jalgratta parkimiskohta (1 parkimiskoht rajatava kaupluse ja 3 kohta korterite tarbeks).

1.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal puudub säilitamist vääriiv kõrghaljastus. Krundi õuealal kasvab üks isetekkeline harilik vaher.

Planeeringulahenduse realiseerimisel Pikk tn 56 krunt heakorrastatakse. Planeeringuga on ette nähtud haljasala 97 m². Isetekkeline vaher on planeeritud likvideerida. Krundi kirdepiirile on planeeritud puuderivi. Haljastamisel tuleb kasutada püramiidvorme (hariliku elupuu -, hariliku haava -, hõbehaava -, hariliku jalaka -, hariliku tamme püramiidvorm jt), kuna püramiidvormidel on väiksem ruumivajadus.

Planeeringuala põhjanurka haljasalale on planeeritud mänguväljak.

Lubatud on krundi maapinna tasandamine arvestusega, et naaberkrundile vee juhtimine ei ole lubatud.

1.9. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritud korterelamu-ärihoone vähimaks tuleohutusklassiks on tulekindel (TP1).

1.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringualal on olemas vee-, kanalisatsiooni -, side- ja elektriühendus. Pärna tänaval asuvad vee-, kanalisatsiooni-, sademeveekanalisatsiooni-, side ja gaasitorustikud. Tänavavalgustus ning elektri madalpinge on õhuliinil. Pikal tänaval asuvad lisaks eelpool mainitud tehnovõrkudele ka drenaaži- ja kaugkütte torud. Tabelis 2 on toodud tehnovõrkude rajamise koondandmed, graafiline lahendus on näidatud joonisel 5. Planeeritud liitumisühenduste asukohad võivad projekteerimise käigus muutuda.

1.10.1. *Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon*

AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 19.04.2013 nr INF/497.

PJOTR VOROBJOV
PÄASTEAMETI LÕUNA PÄASTEKESKUS
Inseneritehnilise büroo
peainspektor

Veevarustus

Planeeringualal on olemas veeühendus Pärna tänaval De110 veetorustikust. Olemasolev De 32 läbimõõduga veeühendustoru tuleb asendada suurema läbimõõduga veetoru vastu. Elamu-ärihoone arvutuslik veetarve on 4 m³/d.

Kanalisatsioon

Planeeringualal on olemas kanalisatsiooniühendus Pärna tänaval asuvast DN300 reoveekanalisatsioonitorustikust. Olemasolev ühendustoru tuleb vajadusel läbimõõdu suurendamiseks rekonstrueerida. Elamu-ärihoone arvutuslik kanaliseeritava reovee hulk on 4 m³/d.

Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž

Sademevee eesvooluks on planeeritud Pärna tänaval asuv De 400 sademeveetorustik. Sademeveekanaliseerimise projektsioon tuleb arvestada sellega, et Pärna tänav sademeveetoru töötab valdavalt uputatud olekus ning veetaseme on otseses sõltuvuses Emajõe veetasemest. Sademeveelahenduse projektsioon tuleb arvestada võimaliku paisutustasemega torustikus ning vältida uputuse tekkimist kinnistul. Drenaaži- ja sademevee juhtimine olmekanaliseerimistorustikku on rangelt keelatud.

Tehnilised tingimused kehtivad 2 aastat alates tingimuste väljastamisest.

1.10.2. Tuletõrjervee veevarustus

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud olemasolevast hüdrantide süsteemist. Olemasolevad lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad Fortuuna tänaval, ca 35 m ja Pikal tänaval, ca 55 m kaugusel planeeringualast. Lähimate hüdrantide orienteeruvad asukohad on näidatud joonisel "Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed".

PJOTR VOROBYOV
PÄASTEAMETI LÕUNA PÄASTEKESKUS
Inseneritehnilise büroo
peainspektor

1.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

OÜ Elektrilevi Tartu regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks 25.03.2013 nr 208883.

Planeeringualal olemasolevat põhihoonet teenindav elektriõhuliin on planeeritud likvideerida (likvideeritakse ca 21,5 m alates Pärna tn 2 lõunanurgas asuvast elektrikpostist kuni elamuni). Uus elektriühendus on planeeritud uue komplektalajaama baasil. Komplektalajaama tarbeks on detailplaneeringuga ette nähtud planeeringuala idanurka maa-ala koos teenindusmaaga Alajaama teenindamiseks peab olema tagatud vaba juurdepääsutee. Uue 10/0,4 kV komplektalajaama elektritoide on planeeritud Pika tänav kaabelliinist maakaabliga. Hoone elektrivarustuseks on planeerida liitumiskilp uue alajaama juurde. Liitumiskilp peab olema vabalt teenindatav. Liitumiskilbi elektritoide on planeeritud 0,4kV maakaabliga uuest komplektalajaamast. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on planeeritud maakaabliga. Planeeritud elektriliinile on ette nähtud servituudiala. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Kõik tööprojektid tuleb enne tööde alustamist kooskõlastada Elektrilevi OÜ Tartu regiooniga.

Pika ja Pärna tänava maa-alal on olemas tänavavalgustus. Täiendav krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus koos hoone projektiga.

1.10.4. Telekommunikatsioon

Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused 25.03.2013 nr 21048861.

Planeeringualal olemasoleva elamuni sidekanali ühendus on Pärna tänava kaevust 913 ja jaotuskoht vaskühendusel/UUS001/ 10p kaabliga. Jaotuskoht UUS001 on planeeritud likvideerida. Uus majaühendus on kavandatud olemasolevast kaablikanalisisatsioonist 4-kiulise optilise kaabliga sidekaevust 918/Pärna tn 6 juures. Selleks tuleb ühendada olemasolevad 10p ja 3x3p vaskaablid sidekaevus nr 913 omavahel harujätkuga. Hoone sisevõrk ehitada PON-tehnoloogial optiliste kaablitega. Korterites/ametiruumides näha ette koht PON seadme paigaldamiseks, vajalik elektritoide. Ruumisiseselt ehitada jaotusvõrk cat5/cat6-kaablitega.

Kõik tööprojektid tuleb enne tööde alustamist kooskõlastada Elion Ettevõtted AS-ga. Tehnilised tingimused kehtivad kuni 24.03.2014.a.

1.10.5. Soojavarustus

AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused 11.04.2013 nr 39/13.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala kaugküttepiirkonnas. Ühendus soojatorustikuga on planeeritud Pärna tänavale ehitatavast soojatorustikust. Soojatorustik on planeeritud rõhuklassi PN16 eelisoleeritud torustikuna, arvestades EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetega tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Krundile planeeritud haruühendustele peatorustikult on planeeritud sulgarmatuur. Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoone kaugküttepaigaldise ehitusprojektide koostamiseks. Tehnilised tingimused kehtivad 1 aasta.

1.10.6. Gaasivarustus

AS EG Võrguteenused tehnilised lähteandmed detailplaneeringu koostamiseks 25.03.2013 nr PJ-189/13.

Planeeringuala varustamiseks maagaasiga on planeeritud ühendus Pärna tänaval olemasolevast AS-le Eesti Gaas kuuluvast B-kategooria jaotustorustikust (PE Ø110). Liitumispunkt on planeeritud krundi idanurka. Liitumispunkti tuleb paigaldada gaasirõhu regulaatorkapp (GRK). Gaasi on lubatud kasutada olmetarbeks. Gaasi kasutamine kütteks ei ole lubatud.

Lähteandmed kehtivad üks aasta alates väljaandmise kuupäevast koos kohustusliku ülevaatamisega kuuekuulise perioodi järel.

Tabel 2. Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrk	Planeeringu algatamise eelsete tehnovõrkude pikkus meetrites	Planeeringuga kavandatavate tehnovõrkude pikkus meetrites
Veetoru	10 m	10 m
Kanaliseerimisitoru	4 m	4 m
Sademevee-kanaliseerimisitoru	-	14 m
Kaugküttetoru	-	10 m
Gaasitoru	-	5 m
Madalpingekaabel	-	4 m
Kõrgepingekaabel	-	38 m
Sidekaabel	45 m	37 m

1.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad.

Prügimajandus lahendada vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteinerite asukohad on toodud joonisel 4 „Planeeringu põhijoonis“. Soovitav on prügikonteinerid varjata variseina abil. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

1.12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Kavandatavate hoonete arhitektuurinõuete määramisel on tuginetud lähipiirkonna hoonestuse analüüsile. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded on toodud põhijoonisel tabelina. Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Hoone projekteerimisel tuleb arvestada üleujutusest tingitud ohtudega.

Hoonete kasutamise otstarve on majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määruse nr 78 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ alusel on:

- muu kolme või enam korteriga elamu (11222)
- büroohoone (12201);
- kaubandushoone (12311);
- ilu- ja isikuteenuste hoone (12331)

Pika tänava hoonefrondi visuaalne vaade Fortuuna tänava suunalt on linnaruumiliselt väga oluline, kuna on vaadeldav kesklinna poolt ja Pikalt tänavalt (jõe äärest). Linnaruumilisest lähtuvalt on Pikk 56 uue hoone parim võimalik asukoht Pärna ja Pika tänava nurgal, Pika ja Pärna tänava ehitujoonel. Selline tänavanurkade fikseerimine täidab tänavate hoonestusfrondi ja fikseerib hoonestusega konkreetse Pärna tänava alguse.

Arhitektuurinõuded on toodud põhijoonisel (joonis 4). Lähtudes koostatud Pärna tn 2 korterelamu insolatsiooniolukorra hindamisest (koostaja Inge-Ly Ansip, 2012), on normikohased insolatsiooni nõuded täidetud (vt lisad).

Detailplaneeringu lisana esitatud planeeringulahendust illustreeriv joonis ei viita projekteeritavale hoonele, ehituses kasutatavatele materjalidele, arhitektuursetele elementidele ega värvitoonidele, vaid illustreerib planeeritavat ehitusmahtu ja miljööd.

1.13. Servituutide vajaduse määramine

Planeeritud kõrgepinge elektriliinile, alajaamale ja gaasiregulaator kapile on ette nähtud servituudiala, mis on toodud joonisel “Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused”.

1.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
- korrashoid;
- hoonetevaheline nähtavus;
- autode parkimine vahetult hoonete läheduses;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Krundi valdajatel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

1.15. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitajal hüvitada.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Kommunikatsioonide rajamisel tänava maa-alale tuleb üleskaevatud asfaltkate taastada üleskaevatud osal ühtse tervikuna. Kuna krunt on väike ja planeeritav hoone paikneb kahest küljest vahetult krundipiiril, on raskendatud selle ehitamine ilma osaliselt tänavaid sulgemata. Sujuva liikluse säilitamiseks on vajalik koostada ehitustööde organiseerimise projekt ning kooskõlastada see täiendavalt Tartu Linnavalitsusega.

Kärt Pill, planeerija, 04.10.13

2. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastaja	Kuupäev	Märkused	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse asukoht
Lõuna - Eesti päästekekus Vanemuise 64 50410 Tartu	09.08.13	Kooskõlastatud	Pjotr Vorobjov peainspektor	Joonistel "Põhijoonis" ja "Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused" lk 8,9

KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kooskõlastaja	Kuupäev	Märkused	Koostöö tegija	Koostöö märke asukoht
Elektrilevi OÜ Kadaka tee 63, 12915 Tallinn	12.08.13	1. Alajaama, liitumiskilpide ja kaablitrasside asukoht on kooskõlastatud Elektrilevi OÜ-ga. 2. Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnotrasside tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. 3. Kõik planeeringu käigus alajaamade ja elektriliinidega seotud ümberpaigutamise tööd tellida OÜ Elektrilevist. Ümberehitus toimub kliendi kulul. 4. OÜ Elektrilevile kuuluvate olemasolevate ja OÜ Elektrilevile kuuluma hakkavate rajatavate kaablivõrkude ja elektri õhuliinide jaoks, mis läbivad detailplaneeringuga hõlmatud või ka mittehõlmatud kinnistuid, tuleb tagada nende kinnistute omanikega OÜ Elektrilevi kasuks servituudi seadmise lepingute sõlmimine. 5. Peale planeeringu kehtestamist esitada moodustatud kinnistute elektrienergia varustamiseks liitumistaotlus Elektrilevi OÜ-le. 6. Planeeringus arvestada ka lähialade detailplaneeringutega ja OÜ Elektrilevi poolt väljastatud tehniliste tingimustega.	Enn Truuts Tehnovõrkude spetsialist	Kooskõlastuse kiri nr 7616788107 asub lisades
Elion Ettevõtted AS Endla 16 15033 Tallinn	17.07.13	-	Aleks Kask Sideliiniinsener	Kooskõlastuse kiri nr 21466472 asub lisades
AS Eesti Gaas Liivalaia 9 10118 Tallinn	02.08.13	Kooskõlastatud	Tiina Ernits AS EG Võrguteenus projektijuht	Joonisel "Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused"
AS Tartu Veevärk Tähe 118 51013 Tartu	31.07.13	Üle vaadatud	Peeter Pindmaa arendusjuht	Joonisel "Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused"
AS Tartu Keskkatlamaja Turu 18 51013 Tartu	07.08.13	Üle vaadatud	Ülar Roose arendus – ja kaldusinsener	Joonisel "Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused"

3. GRAAFILINE OSA